



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Im dem Dörflichen Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - § 5a Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
 - § 5a Abs. 2 Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - § 5a Abs. 2 Nr. 3 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - § 5a Abs. 2 Nr. 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - § 5a Abs. 2 Nr. 5 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - § 5a Abs. 2 Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - § 5a Abs. 2 Nr. 7 sonstige Gewerbebetriebe
 - § 5a Abs. 2 Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind die folgenden nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- § 5a Abs. 3 Nr. 3 Tankstellen.

- Mindestgrundstücksgröße**
Im Plangebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Baugrundstück mindestens 1000 qm betragen.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Im dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
Erhalt einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist für die Flurstücke 39 und 40 jeweils eine Zuwegung für zwei Baugrundstücke in 6 m Breite zulässig.

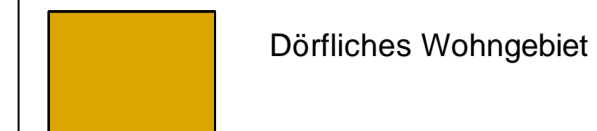
- Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche und Erle) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.
Die Fläche der Streuobstwiese ist vor der Bepflanzung mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten/ha zu nutzen. Bei einer Mähwiese ist das Mähgut abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mähen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

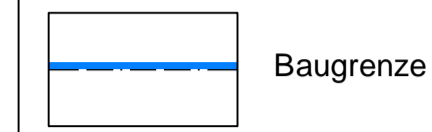
- Geruchsimmissionen**
Für den auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist mit wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen von über 10 % der Jahresstunden zu rechnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



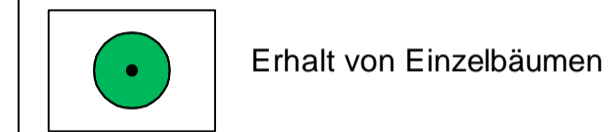
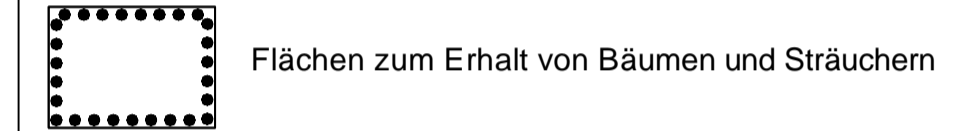
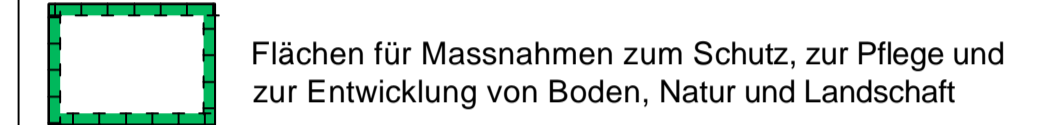
Füllschema der Nutzungsschablone

MDW	Art der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	-
1 ED 0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	-
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Einzel- und Doppelhäuser offene Bauweise

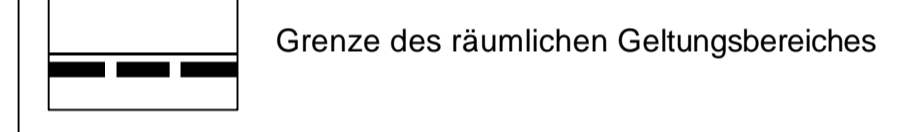
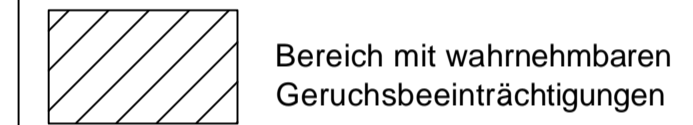
Verkehrsflächen



Landschaftsschutz



Sonstige Planzeichen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.06.2021 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 19.11.2021 BIS 04.01.2022 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

LS
gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,



3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04261/9293-0

4. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.11.2022 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 15.12.2022 BIS 09.01.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

LS
gez. M. Diercks
PLANVERFASSER

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.01.2023 BIS 03.02.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 02.01.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

LS
gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.02.2023 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 07.02.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

LS
gez. Mittelstädt
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.05.2023 IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 IST DAMIT AM 31.05.2023 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

BROCKEL, DEN 01.06.2023

LS
gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

BÜRGERMEISTER

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

2. BODENSCHUTZ
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Bauflächfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- DÄCHER**
1.1 Im MDW sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, Terrassendächer und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.
1.2 Im MDW sind Dachabdeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, Photovoltaikdachziegel, begrünte Dächer, Terrassendächer, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten.

- TRAUF- UND SOCKELHÖHEN**
2.1 Im MDW dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
2.2 Im MDW darf bei Wohngebäuden eine Traufhöhe (Schnitlinie der Außenflächen von Wand und Dachhaut) von 4,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Krüppelwalle.

- EINFRIEDUNGEN**
Im MDW sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubschnitthecken aus einheimischen Gehölzen, Feldsteinen oder Staketenzäune zulässig. Die Einfriedungen, ausgenommen Laubschnitthecken, dürfen eine Höhe von maximal 120 cm nicht überschreiten.

- GESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BROCKEL, DEN 27.02.2023

LS
gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE BROCKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"Buchweizenland"

Maßstab 1:1.000
Stand 02.02.2023

